

Wet goed verhuurderschap

Volgens de Wet goed verhuurderschap moeten verhuurders en verhuurmakelaars huurders van woon- of verblijfsruimte schriftelijk informeren over hun rechten en plichten als huurder. In dit overzichtsdocument staat de informatie die aan de huurder verstrekt moet worden.

Het overeengekomen gebruik

De huurder is verplicht om de woon- of verblijfsruimte te gebruiken conform het afgesproken gebruik uit de huurovereenkomst. Komt de huurder deze verplichting niet na en wordt de woon- of verblijfsruimte voor andere doeleinden gebruikt dan kan de huurovereenkomst worden ontbonden en de huurder schadevergoeding verschuldigd zijn (de verhuurder kan namelijk een bestuurlijke sanctie of boete opgelegd krijgen als het gehuurde strijdig wordt gebruikt).

Toegang tot het gehuurde zonder toestemming van huurder

De verhuurder mag in beginsel alleen met toestemming van de huurder het gehuurde betreden. De verhuurder moet het gehuurde ter beschikking stellen en houden van de huurder en de huurder heeft recht op rustig en ongestuurd genot van het gehuurde. Slechts in de volgende uitzonderlijke gevallen mag de verhuurder zonder toestemming het gehuurde betreden:

- er is een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
- er moeten dringende werkzaamheden worden verricht aan de woon- of verblijfsruimte in de zin artikel 7:220 lid 1 BW;
- de verhuurder wil met voortzetting van de huurovereenkomst overgaan tot renovatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW, waarmee de huurder heeft ingestemd of waarvan de rechter heeft beslist dat de verhuurder daartoe een redelijk voorstel heeft gedaan;
- de verhuurder moet volgens artikel 5:56 BW werkzaamheden toestaan ten behoeve van een naburig erf; of
- het betreden van de woon- of verblijfsruimte vindt plaats ten behoeve van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 7:223 BW.

Verschillende huurovereenkomsten

Er zijn verschillende huurovereenkomsten die de huurder verscheidene rechten bieden op huur- en huurprijsbescherming. Dit is onder andere van belang voor de wijze waarop de huurovereenkomst beëindigd of verlengd kan worden en voor mogelijke huurprijsregulering. De soorten huurovereenkomsten en de huurprijsregels zijn te vinden via: [Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl](#). De regels over de jaarlijkse huurverhoging zijn te vinden via: [Welke regels gelden er voor een huurverhoging? | Rijksoverheid.nl](#).

Gebreken aan het gehuurde

Als er sprake is van een gebrek dan kan de huurder dit melden bij de verhuurder. Denk dan aan een nieuwe cv-ketel of buitenschilderwerk. De huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en kleine herstellingen, bijvoorbeeld het grasmaaien en witten en behangen van binnenmuren. Zie voor een volledig overzicht hierover: [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](#));

Procedure bij de Huurcommissie of kantonrechter

Voor bepaalde soorten geschillen zoals die over de huurprijs, servicekosten en gebreken kan de huurder zich wenden tot de Huurcommissie of de kantonrechter. Dit is afhankelijk van de aard van de huurovereenkomst. Voor een overzicht van de zaken waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of kantonrechter zie: [Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie en wanneer kan ik naar de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl](#).

De waarborgsom

Een waarborgsom of borg geeft de verhuurder zekerheid als de huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt of bij einde huur het gehuurde heeft beschadigd. Als partijen een waarborgsom hebben afgesproken dan wordt de hoogte hiervan schriftelijk vastgelegd.

De verhuurder is verplicht de volledige waarborgsom terug te betalen binnen 14 dagen na beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij:

- de huurder het gehuurde beschadigd oplevert; of
- de huurder de huurprijs, service- en / of energiekosten nog niet heeft betaald.

In deze gevallen moet na verrekening de resterende waarborgsom binnen 30 dagen na beëindiging van de huurovereenkomst worden terugbetaald aan huurder. De verhuurder informeert de huurder over de verrekening met een volledige kostenspecificatie.

De servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder maakt voor de aan huurder geleverde zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals bijvoorbeeld schoonmaak of een huismeester. Indien overeengekomen mag de verhuurder de gemaakte kosten doorbereken aan de huurder. Vaak gebeurt dit in de vorm van een voorschot. Als partijen servicekosten overeenkomen dan wordt de betalingsverplichting van de huurder schriftelijk vastgelegd. Verhuurder is verplicht tot het jaarlijks verstrekken van een volledige specificatie van de gemaakte servicekosten.

Contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt

Voor klachten over het niet naleven van de regels van goed verhuurderschap kan de huurder contact opnemen via; Gemeente Amsterdam, tel: 14 020.

Contactgegevens van het meldpunt omtrent het gehuurde

Voor vragen of problemen gerelateerd aan het gehuurde kan de huurder contact opnemen via; Rappange Administratie B.V., Prinsengracht 255-259, 1016 GV AMSTERDAM, tel: 020-6240363. Zaken betreffende onderhoud bij voorkeur schriftelijk of via de mail (onderhoud@rappange.com) melden. Spoedeisende zaken kunnen telefonisch worden doorgegeven op de spreekuren die plaatsvinden op maandag, woensdag en vrijdagochtend tussen 8.30 uur en 10.00 uur.